

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (五條(県) -1), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3), 業者名 (氏名), 近鉄不動産株式会社 (不動産鑑定士 木村 浩次郎), 印

鑑定評価額: 5,290,000 円, 1㎡当たりの価格: 27,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和2年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和2年7月13日), (6)路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率 (1.1倍), (2)実地調査日 (令和2年6月24日), (5)価格の種類 (正常価格), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 9 columns: (1)基準地 (①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等), (2)近隣地域 (①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測), (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table (8) 公示価格: ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の標準価格, ⑦内訳 (標準化補正, 街路交通環境画地行政その他), ⑧地域要因, ⑨街路交通環境行政その他

Table (9) 指定基準地からの検討: ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の標準価格, ⑦内訳 (標準化補正, 街路交通環境画地行政その他), ⑧地域要因, ⑨街路交通環境行政その他

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: ①-1対象基準地の検討 (継続/新規), 前年標準価格, ①-2基準地が共通地点である場合の検討 (代表標準地/標準地), 標準地番号, 公示価格, ②変動率 (年間/半年間), ③変動状況 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
五條（県） - 2	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上山英雄 印

鑑定評価額	7,420,000 円	1㎡当たりの価格	32,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月14日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	26,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	五條市田園3丁目19番6				②地積 (㎡)	227	⑨法令上の規制等	1低専 (40,60)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
	1:1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	五条 2.8km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 70 m、南 150 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 17.0 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	五条駅 北西方 2.8km	法令規制	1低専 (40,60)	
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、当該地域要因に大きな変化を及ぼす要因等は特段見受けられず、当面は現状を維持していくものと思料される。地価はやや弱含みで推移すると予測される。									
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は五條市及びその周辺市町における中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。需要者の中心は地元住民が多く、同一需給圏外からの転入者は少ない。京奈和自動車道の開通により交通利便性の向上が期待されるが、都心部からの接近性が劣るため需要は依然弱含みである。高齢化が進行し人口が減少しており価格水準は下落傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、同程度の規模の土地のみで700万円～800万円程度と思われる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は自己使用目的の戸建住宅等の取引が支配的であり、アパート等の収益目的の共同住宅は皆無に等しく賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内における多数の取引事例を採用して求めたもので、補修正も適切で規範性は高い。したがって、居住の快適性を重視する住宅地域であることから、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 -21.0 行政 +4.0 その他 0.0
	公示価格	[ 98.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 85.4 ]	[ 104.0 ] 100	32,900					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 五條市は都心への接近性が劣り、人口減少や高齢化が顕著であり、不動産の需要は低調で地価は下落傾向で推移している。						
	前年標準価格 32,800 円/㎡		変動状況		[地域要因] 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、地域要因について特段の変動は認められない。地価はやや下落基調にある。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地		③ 価格形成要因の		[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。						
	標準地番号	公示価格 円/㎡	②変動率		年間 -0.3% 半年間 %						

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (五條(県) -3), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3), 業者名 (栗山不動産鑑定士事務所), 氏名 (栗山 恒 印)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (4,990,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月14日), (6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和2年6月24日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Trial Price and Reason for Determination of Appraisal Amount), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の検討 (Review of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (五條 (県) -4), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良県第3分科会), 業者名 (氏名), きたまち不動産鑑定 (不動産鑑定士 谷 正直) 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (1,520,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,700 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 2年 7月 10日), (6) 路線価 (令和 2年 1月), (2) 実地調査日 (令和 2年 6月 20日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (五條市大塔町阪本542番8), (2) 地積 (175 ㎡), (3) 形状 (1.5:1), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (林家住宅のほか店舗等も見られる沿道集落地域), (6) 接面道路の状況 (南6m国道), (7) 供給処理施設状況 (五条駅 南 27km), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (五条 27km), (9) 法令上の規制等 (都計外), (10) 標準的画地の形状等 (間口 約 17.0 m, 奥行 約 11.0 m, 規模 180 ㎡程度), (11) 地域的特性 (国道168号線と県道53号線の合流地), (12) 地域要因の将来予測 (林家住宅のほか店舗等も見られる沿道集落地域である), (13) 最有効使用の判定 (低層の林家住宅地), (14) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 8,700 円/㎡), (15) 市場の特性 (同一需給圏は概ね五條市及び吉野郡全域及びその周辺の圏域における山村集落地域である), (16) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域及びその周辺は、林家住宅のほか郵便局等も見られる沿道集落地域であり、自用目的での取引が支配的である), (17) 公示価格 (五條 -9, 14,600 円/㎡), (18) 指定基準地からの検討, (19) 年標準価格等の前年標準価格 (9,020 円/㎡), (20) 変動率 (年間 -3.5%, 半年間 %)

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, きたまち不動産鑑定. Row 1: 五條（県）, 奈良県, 奈良県第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 谷 正直 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,720,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格を標準とした: ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳. (9) 指定基準地からの検討: ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳. (10) 対象基準地からの検討: ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率, ③変動状況.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	きたまち不動産鑑定
五條（県） - 6	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 谷 正直 印

鑑定評価額	1,400,000 円	1㎡当たりの価格	10,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	五條市西吉野町城戸4番1				②地積 (㎡)	128	⑨法令上の規制等	都計外	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 90m、南 70m、北 100m				②標準的使用	低層店舗兼住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 12.0m、規模 120㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域に指定されている。	街路 11m国道	
	④地域的要因の将来予測	近隣地域は、市役所支所を中心とした店舗と一般住宅の多い既成住宅地域である。今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移するものと予測される。地価水準については下落傾向が続くものと予測する。				交通施設	五条駅 南東 13km	法令規制	対象基準地と同じ	
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,900 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね五條市及び吉野郡全域及びその周辺の圏域における山村集落地域である。需要者の中心は地元の居住者によるものが大半を占め、同一需給圏外からの転入は非常に少ない。圏域全体的に経済状況の回復が鈍いことや人口減少や高齢化等の影響もあり、地価は引き続き下落傾向である。なお、取引自体が極めて少ないことから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、市役所支所を中心とした店舗と一般住宅の多い既成住宅地域である。不動産取引は、自用目的での取引が支配的であり、賃貸等の収益物件は皆無であることから、収益還元法の適用は断念した。以上より、居住の快適性が重視される住宅地であるため、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	天川（県） - 1	[ 98.5 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 118.9 ]	[ 100 ] / 100	10,900				
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 五條市は人口減少や高齢化の進行が継続している。取引需要も昨今の経済情勢等より低調であるため、地価は下落傾向で推移している。					
	■継続 □新規				[地域要因] 国道沿いの既成住宅地域であり、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動は認められず地価は下落傾向にある。					
	前年標準価格 11,300 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因についての特段の変動は認められない。					
①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討										
□代表標準地 □標準地										
標準地番号										
公示価格 円/㎡										
②変動率		年間	-3.5%	半年間	%					

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (五條(県) -7), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3), 業者名 (栗山不動産鑑定士事務所), 氏名 (栗山 恒), 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (5,940,000 円), 1㎡当たりの価格 (9,600 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月14日), (6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和2年6月24日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.)

# 鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 16日 提出

別記様式第 7

五條（県） 3-1 宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名 栗山不動産鑑定士事務所		
五條（県）	3-1	奈良県	奈良第 3	氏名	不動産鑑定士 栗山 恒 印

鑑定評価額	15,200,000 円	1㎡当たりの価格	9,210 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 14日	(6) 路線価	[令和 2年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)	①所在及び地番 五條市下之町 2 2 7 番	②地積 (㎡)	1,655	⑨法令上の規制等											
基準地	③形状	④土地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)  (その他) (60,160)								
	台形 1.2:1	田	周辺に農家住宅も見られる田、畑を主体とした宅地見込地地域	北西 1.2m 道路		大和二見 1.3km									
近隣地域	①範囲	東 180 m、西 20 m、南 40 m、北 50 m			②標準的使用	田									
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 40.0 m、規模			1,600 ㎡程度、形状 ほぼ整形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	道 1.2m 道路	交通施設	大和二見駅 北東 1.3km	法令規制 1 住居 (60,200)								
(3) 最有効使用の判定	転換後・造成後の 2 階建程度の戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,210 円/㎡												
	控除法	控除後価格	8,210 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は中南和地区の近鉄及び JR の各沿線において宅地見込地が存する広域的な圏域。需要者として主に県内資本の宅地開発分譲業者等が想定される。エンドユーザーとしては市内居住者、出身者等を中心とする。圏域における経済動向、人口の減少、地域的特性等により需要は全般的に弱含みである。需要の中心となる価格帯は、交通利便性等の立地及び住環境や開発造成の難易等の個別性により大きく異なることから把握が困難である。														
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似性を有する取引事例との比較により試算されており、市場の実態を直接的に反映して実証的である。控除後価格は、需要者の投資採算性の観点から試算する理論的な価格であるが、開発計画において想定要素が多く介在し価格が変動しやすい。以上を踏まえて、比準価格を重視し、控除後価格を比較考量し、類似する地価公示標準地の公示価格も検討のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。														
(8) 公示価格を規準とした価格	① 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	画地 0.0	地域要因	交通 +3.0	環境 +46.0	宅造 +40.0	行政 0.0	その他 0.0
	葛城 3-1														
(9) 対象基準地からの検討	① 対象基準地の検討	■ 前年基準地 □ 新規		前年標準価格 9,550 円/㎡		③ 価格変動状況形成要因の		【一般的要因】 五條市では人口の減少及び高齢化の進行が続いている。新規の宅地供給はほとんど見られず、需要は全般的に低調に推移している。							
	② 変動率	年間		-3.6 %				【地域要因】 地域要因に格別の変動は見受けられず、概ね現状を維持しながら推移している。							
								【個別的要因】 個別的要因に変動はない。							



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	千里不動産鑑定事務所
五條（県） 5-1	奈良県	奈良県第3分科会	氏名	不動産鑑定士 上山英雄 印

鑑定評価額	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	53,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月14日	(6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	五條市五條3丁目388番5「五條3-1-4」				②地積 (㎡)	198	⑨法令上の規制等	商業 (80,400)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 0 m、北 50 m			②標準的使用	店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	15m国道	交通施設	五条駅 南方 310m	法令規制	商業 (80,400)		
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの路線商業地域であり、当該地域要因に大きな変化を及ぼす要因等は特段見受けられず、当面は現状を維持しつつ推移していくものと思料される。地価はやや弱含みで推移すると予測される。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	35,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね五條市とその周辺市町における奈良県中南部の幹線沿いの路線商業地域である。需要者の中心は地元中小企業、個人事業者、沿道サービス事業者等であると考えられる。国道沿いの路線商業地域に所在するが、周辺地域の人口減少、京奈和自動車道の開通による他地域への顧客流出もあり、需給関係はやや弱含みとなっている。近隣地域及びその周辺では、画地規模にばらつきが見られ取引も少ないこと等から需要の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は国道沿いの路線商業地域であるが、商業事業者向けの賃貸市場の成熟度は総じて低く、周辺のテナント市場の動向を反映して賃料水準は低迷し、収益価格はやや低位に算出されたものと考えられその信頼性は相対的に劣っている。一方、比準価格は同一需給圏内の競争代替性の認められる事例から求められ規範性が高い。したがって、市場性を反映した比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動要因	[一般的要因] 五條市は人口減少及び高齢化率増加が顕著で、京奈和道の開通による他地域への顧客流出もあり、商業は低迷している。							
	前年標準価格 54,400 円/㎡			[地域要因] 国道沿いの路線商業地域であるが、地域要因について特段の変動は認められない。需要は低調で地価はやや下落傾向にある。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。							
	標準地番号	五條 5-2									
	公示価格	53,800 円/㎡									
	②変動率	年間	-2.6%	半年間	-1.5%						

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (五條(県) 5-2), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良県第3分科会), 業者名 (氏名), きたまち不動産鑑定 (不動産鑑定士 谷 正直) with a red seal.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (16,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (46,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月10日), (6) 路線価又は倍率 (令和2年1月), (2) 実地調査日 (令和2年6月20日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在地 (五條市今井5丁目1429番1外), ②地積 (359㎡), ③形状 (台形 3:1), ④敷地の利用の現況 (店舗兼事務所 S2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (国道沿いに店舗、事務所、工場等が建ち並ぶ地域), ⑥接面道路の状況 (南東16m国道), ⑦供給処理施設状況 (水道), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (五条 1.5km), ⑨法令上の規制等 (準工 (60,200)). (2) 近隣地域: ①範囲 (東 200m, 西 200m, 南 45m, 北 15m), ②標準的使用 (店舗兼事務所地), ③標準的画地の形状等 (間口 約 25.0m, 奥行 約 14.0m, 規模 350㎡程度, 形状 ほぼ整形), ④地域的特性 (特記 特になし, 街路 1.6m 国道, 交通施設 五条駅 北東 1.5km, 法令規制 対象基準地と同じ), ⑤地域要因の将来予測 (近隣地域は店舗・事務所等が見られる国道沿いの商業地域の圏域であり、地域要因に特段の変化は見られない。地価は、商業繁華性の低下を受けており、継続的な下落基調で推移するものと予測される。). (3) 最有効使用の判定 (2階建て程度の店舗兼事務所ビル), (4) 対象基準地の個別的要因 (ない). (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法 比準価格 47,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 28,100 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡). (6) 市場の特性 (同一需給圏は、五條市及び周辺の幹線道路沿いの商業圏の圏域。需要者は地元事業者の他、広域的な沿道型の事業展開者や法人事業者等も想定できる。近隣地域は比較的交通量の多い国道沿いにあるが、最寄駅からの距離は遠く、商業収益性は劣る傾向にある。五條市の地域経済の低迷状況は継続的で、事業者の出店意欲は快復の途上である。不動産の需要状況もまだまだ低迷状態から脱していない。当該圏域内での取引件数は少なく、市場価格帯は見いだせない。). (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (国道沿いに店舗、事務所等の存する商業地域であるが、賃貸市場としての熟成の程度は低く、収益価格は低水準となった。想定賃料を周囲の町の高い賃料を基準に設定したものの、低い収益性が認められた。一方、比準価格は圏域内の商業地の取引事例を採用しており、実現可能性の高い価格である。従って、市場性を重視した比準価格を中心価格として採用し、収益価格は比較考慮の範囲に留め置き、代表標準地の価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。). (8) 公示価格 (代表標準地 五條 5-2, 公示価格 53,800 円/㎡, 標準化補正 [98.5/100], 地域要因比較 [100/114.3], 個別的要因比較 [100/100], 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 46,400, 標準化補正 (街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因 (街路 +10.0, 交通 0.0, 環境 -5.5, 行政 +10.0, その他 0.0)). (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡, 標準化補正 [ ], 地域要因比較 [ ], 個別的要因比較 [ ], 対象基準地の比準価格 (円/㎡), 標準化補正 (街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因 (街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0)). (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (①-1 対象基準地の検討 (継続) 前年標準価格 47,900 円/㎡, ①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 (代表標準地) 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率 (年間 -2.9%, 半年間 %), ③価格形成要因の [一般的要因] (総人口・生産年齢人口ともに減少傾向が続く。商業基盤も周辺の大規模店舗に押されている。商業不動産の需要も低迷状況にある。), [地域要因] (国道沿いの商業地域であり、価格形成要因に影響を及ぼすような地域要因の変動は認められず地価は下落傾向にある。), [個別的要因] (個別的な価格選好性、競争力については特段の変化はない。)).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近鉄不動産株式会社
五條（県）9-1	奈良県	奈良第3	氏名	不動産鑑定士 木村 浩次郎 印

鑑定評価額	354,000,000 円	1㎡当たりの価格	15,400 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月13日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	五條市住川町1373番外				②地積(㎡)	23,000	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	工業(60,200) (その他)(70,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 400m、西 300m、南 60m、北 200m			②標準的使用	大規模工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 190.0m、奥行 約 120.0m、規模 23,000㎡程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	12m市道	交通施設	北宇智駅 東 1.2km	法令規制	工業(60,200)		
(3) 最有効使用の判定	大規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね五條市及びその周辺市町の比較的規模の大きな工場等が建ち並ぶ内陸型の工業地域である。需要者は奈良県や大阪府に拠点を置く事業者、物流業者等である。近隣地域は五條北ICに近い大規模工業団地であり、京奈和自動車道の御所南IC～五條北IC間が開通したことにより利便性が向上し、需給関係は比較的安定している。需要の中心となる価格帯については、画地規模等の個別的要因にばらつきがあるため把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は大規模工場が建ち並ぶ工業団地であり、自用目的の取引が中心で、収益を目的とした賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。本件では、五條市に規範性を有する工業地に係る取引事例が少なかったため、広域的に取引事例を収集し、適切に補修正、要因比較等を行って比準価格を試算した。以上より、取引実態を反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、類似する標準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	五條 9-1	[ 99.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 109.9 ]	[ 104.0 ] 100	15,300				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(10) 対象基準地からの検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 五條市の人口は減少傾向にあり、地価は依然として下落傾向にある。新型コロナウイルスによる地価への影響には留意する必要がある。						
	■継続 □新規		前年標準価格		[地域要因] 大規模工場が建ち並ぶ工業団地であり、地域要因について特段の変動は認められないため、当面は現状のまま推移するものと思料される。						
	15,400 円/㎡		①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		[個別的要因] 個別的要因について特段の変動は認められない。						
		□代表標準地 □標準地		標準地番号		公示価格					
		②変動率		年間		0.0%		半年間		%	

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所. Includes address: 野迫川（県） - 1 奈良県 奈良県第3 氏名 不動産鑑定士 森本直也 印

鑑定評価額: 1,110,000 円, 1㎡当たりの価格: 3,820 円/㎡

1 基本的事項. (1) 価格時点: 令和2年7月1日, (4) 鑑定評価日: 令和2年7月10日, (6) 路線価: [令和2年1月] 路線価又は倍率 1.1倍, (2) 実地調査日: 令和2年6月26日, (5) 価格の種類: 正常価格, (3) 鑑定評価の条件: 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等: 吉野郡野迫川村大字柞原175番, ②地積: 290, ⑨法令上の規制等: 都計外 (その他) 土砂災害警戒区域. ③形状: 1:1, ④敷地の利用の現況: 住宅W1, ⑤周辺の土地の利用の状況: 農林家住宅が点在する県道沿いの山村集落地域, ⑥接面道路の状況: 北7m県道, ⑦供給処理施設状況: 水道, ⑧主要な交通施設との接近の状況: 五条 36km

(2) ①範囲: 東 200m, 西 100m, 南 10m, 北 50m, ②標準的使用: 農林家住宅地. ③標準的画地の形状等: 間口 約 17.0 m, 奥行 約 17.0 m, 規模 300㎡程度, 形状 ほぼ整形. ④地域的特性: 特記事項: 特記すべき事項はない. 街路: 7m県道, 交通施設: 五条駅 南 36km, 法令規制: 都計外 土砂災害警戒区域. ⑤地域要因の将来予測: 農林家住宅が点在する県道沿いの山村集落地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移すると予測する。地価については依然として下落傾向が続くものと予測する。

(3) 最有効使用の判定: 低層の農林家住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法 比準価格 3,820 円/㎡, 収益還元法 収益価格 / 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡

(6) 市場の特性: 同一需給圏は吉野郡の町村と判定した。主たる需要者層は、同一需給圏のうち、当該地域について血縁、地縁の選好性を有する者であり、圏外からの転入者はほとんど見受けられない。取引される件数が少ない為、中心となる価格帯は見出せない状況にある。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は、都市計画区域外に存し、駅から遠く離れており、賃貸市場に馴染みにくい地域等のため、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 規準とした公示価格を. ①代表標準地 標準地 標準地番号: -, ②時点修正: [ ] / 100, ③標準化補正: 100 / [ ], ④地域要因の比較: 100 / [ ], ⑤個別的要因の比較: [ ] / 100, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡): -, ⑦内訳: 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他

(9) 指定基準地からの検討. ①指定基準地番号: 黒滝（県） - 3, ②時点修正: [ 97.0 ] / 100, ③標準化補正: 100 / [ 100 ], ④地域要因の比較: 100 / [ 122.3 ], ⑤個別的要因の比較: [ 100 ] / 100, ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡): 3,820, ⑦内訳: 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他: 0.0, 地域要因: 0.0, 街路交通環境行政その他: -5.0, +3.0, +25.0, 0.0, 0.0

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. ①-1対象基準地の検討: 継続 [x] 新規 [ ], 前年標準価格: 3,940 円/㎡, ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討: 代表標準地 [x] 標準地 [ ], 標準地番号: -, 公示価格: 円/㎡, ②変動率: 年間 -3.0%, 半年間 %, ③価格形成要因の変動状況: [一般的要因] 県平均と比較して、野迫川村の人口は大きく減少傾向を示しており、高齢化率も高い率を示している。 [地域要因] 農林家住宅が点在する県道沿いの山村集落地域で、地価は下落傾向にある。 [個別的要因] 価格に影響を及ぼす変動要因は認められない。

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所. Includes address: 野迫川（県） - 2 奈良県 奈良県第3 氏名 不動産鑑定士 森本直也 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,220,000 円, 1㎡当たりの価格, 2,740 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (9) 法令上の規制等, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (その他) 土砂災害警戒区域

Table with 4 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は吉野郡の町村と判定した。主たる需要層は、同一需給圏のうち、当該地域について血縁、地縁的選好性を有する者であり、圏外からの転入者はほとんど見受けられない。取引される件数が少ない為、中心となる価格帯は見出せない状況にある。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 当該地域は、都市計画区域外に存し、駅から遠く離れており、賃貸市場に馴染みにくい地域等のため、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8) 規格外標準地, (1) 代表標準地, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の規準価格, (7) 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地域要因, 街路交通環境行政その他

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, (1) 指定基準地番号, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の比準価格, (7) 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地域要因, 街路交通環境行政その他

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, ①-1 対象基準地の検討, ③ 変動状況, ①-2 基準地が共通地点, ② 変動率

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本直也不動産鑑定士土地家屋調査士事務所		
野迫川（県） - 3	奈良県	奈良県第3	氏名	不動産鑑定士	森本直也	印

鑑定評価額	1,760,000 円	1㎡当たりの価格	4,010 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吉野郡野迫川村大字北股4番				②地積 (㎡)	439	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 国定公(3種)  (その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 15m、南 30m、北 50m			②標準的使用	農林家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。			
	⑤地域要因の将来予測	農林家住宅等が役場の周辺に点在する沿道山村集落地域であり、今後も大きな地域要因の変化は考えられず、現状のまま推移すると予測する。地価については依然として下落傾向が続くものと予測する。					街路	4.7m村道	交通施設	五条駅 南西 44km	法令規制
(3) 最有効使用の判定	低層の農林家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,010 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は吉野郡の町村と判定した。主たる需要者層は、同一需給圏のうち、当該地域について血縁、地縁的選好性を有する者であり、圏外からの転入者はほとんど見受けられない。取引される件数が少ない為、中心となる価格帯は見出せない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、都市計画区域外に存し、駅から遠く離れており、賃貸市場に馴染みにくい地域等のため、収益還元法の適用は断念した。よって、対象不動産の所在、実情等も考慮の上、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 □標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路
	標準地番号	-	[ ]	100	[ ]	[ ]		環境	交通	行政	交通
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境	画地	行政	行政
	黒滝（県） - 3	[ 97.0 ]	100	100	[ 100 ]	3,980		その他	その他	その他	その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 県平均と比較して、野迫川村の人口は大きく減少傾向を示しており、高齢化率も高い率を示している。							
	前年標準価格 4,130 円/㎡			[地域要因] 農林家住宅等が役場の周辺に点在する山村集落地域で、地価は下落傾向にある。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 価格に影響を及ぼす変動要因は認められない。							
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									
②変動率		年間 -2.9%	半年間 %								

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号 (十津川(県) -1), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3分科会), 業者名 (阪本産業株式会社) and 氏名 (阪本 伸太郎).

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (1,630,000 円) and 1㎡当たりの価格 (10,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和2年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和2年7月1日), (6) 路線価 (令和2年1月), (2) 実地調査日 (令和2年6月22日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (吉野郡十津川村大字折立274番2), (2) 地積 (155 ㎡), (9) 法令上の規制等 (都計外), (3) 形状 (台形 1.2:1), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (林家住宅のほか店舗等も見られる沿道山村集落地域), (6) 接面道路の状況 (南7.5m国道), (7) 供給処理施設状況 (水道), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (五条 71km), (2) ①範囲 (東 150m, 西 200m, 南 100m, 北 100m), (2) ②標準の使用 (農林家住宅地), (3) 標準的画地の形状等 (間口 約 15.0m, 奥行 約 10.0m), (4) 地域的特性 (特記 特にない), (5) 地域要因の将来予測 (山間部の国道沿いに存する農林家集落であり、格別の変動要因も認められないことから、当分の間現状のまま推移するものと予測する。)

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (低層農林家住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (ない), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法).

(6) 市場の特性: 同一需給圏は十津川村及び近隣市町村内の住宅地である。外部からの転入は少なく、需要者の中心は親族・知人間等地縁性を有する個人であるが売買はほとんど見られない。人口減少、高齢化が進行し、地価は引き続き下落傾向である。取引自体少なく需要の中心となる価格帯の把握は困難である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は山間部の集落であり、近隣地域及びその周辺には賃貸物件もほとんど無く、賃貸市場が成立していないことから収益還元法は適用しなかった。比準価格については事例は少ないものの市場の実勢を反映しており一定の説得力が認められる。よって、比準価格を採用し、指定基準地との検討をふまえ、前年からの変動率及び他の基準地とのバランスも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 公示価格としての標準地: ①代表標準地 (標準地), ②時点修正 (100), ③標準化補正 (100), ④地域要因の比較 (100), ⑤個別的要因の比較 (100), ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), ⑦内訳 (標準化補正, 街路交通環境画地行政その他).

(9) 指定基準地からの検討: ①指定基準地番号 (天川(県) -1), ②時点修正 (100), ③標準化補正 (100), ④地域要因の比較 (100), ⑤個別的要因の比較 (100), ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) (10,600), ⑦内訳 (標準化補正, 街路交通環境画地行政その他).

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: ①-1対象基準地の検討 (継続), 前年標準価格 (10,800 円/㎡), ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 (代表標準地, 標準地), 標準地番号 (-), 公示価格 (円/㎡), ②変動率 (年間 -2.8%, 半年間 %).

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (十津川(県) -2), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3分科会), 業者名 (阪本産業株式会社), 氏名 (阪本 伸太郎) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,110,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,730 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和2年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和2年7月1日), (6)路線価 (令和2年1月), (2)実地調査日 (令和2年6月22日), (5)価格の種類 (正常価格), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地の前年標準価格等の検討.



鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (十津川 (県) -3), 提出先 (奈良県), 所属分科会名 (奈良第3分科会), 業者名 (阪本産業株式会社), 氏名 (阪本 伸太郎) and 印.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (1,830,000 円) and 1㎡当たりの価格 (10,300 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 2年 7月 1日), (6) 路線価 (路線価又は倍率 1.0 倍), (2) 実地調査日 (令和 2年 6月 22日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (吉野郡十津川村大字上野地267番5外), (2) 地積 (178), (9) 法令上の規制等 (都計外), (3) 形状 (1:2), (4) 敷地の利用の現況 (住宅W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (店舗、住宅等が建ち並ぶ吊橋で有名な観光集落地域), (6) 接面道路の状況 (西4.5m村道), (7) 供給処理施設状況 (水道), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (五条43km), (2) ①範囲 (東 50m, 西 50m, 南 100m, 北 100m), (2) ②標準の使用 (農林家住宅地), (3) 標準的画地の形状等 (間口 約 10.0m, 奥行 約 18.0m, 規模 180㎡程度, 形状 長方形), (4) 地域的特性 (特記 特にない, 事項 街路), (5) 地域要因の将来予測 (山間部の吊橋で有名な沿道農林家集落であるが、格別の変動要因も認められないことから、当分の間現状のまま推移するものと予測する。).

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (低層農林家住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (ない), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 10,300 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡).

(6) 市場の特性: 同一需給圏は概ね奈良県中南部の丘陵地帯に位置する住宅地域。外部からの転入は少なく、需要者の中心は親族・知人間等地縁性を有する個人であるが売買はほとんど見られない。地価は依然として下落傾向である。取引自体少ないことから、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 鉄道から距離があり、近隣地域及びその周辺には賃貸物件もほとんど無く、賃貸市場が成立していないことから収益還元法は適用しなかった。比準価格については事例は少ないものの市場の実勢を反映しており一定の説得力が認められる。よって、比準価格を採用し、指定基準地との検討をふまえ、前年からの変動率及び他の基準地とのバランスも考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした (代表標準地, 標準地, 公示価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地域要因, 街路交通環境行政その他).

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号: 天川 (県) -1, 前年指定基準地の価格: 13,200 円/㎡, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格: 10,300, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地域要因, 街路交通環境行政その他).

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の前 (①-1 対象基準地の検討: 継続, 前年標準価格 10,600 円/㎡, ①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討: 代表標準地, 標準地, 標準地番号, 公示価格, ②変動率: 年間 -2.8%, 半年間 %), (3) 変動状況 (変動要因: [一般的要因] 林業の衰退、自然災害の危険性の顕在化とともに人口減少、高齢化が進行している。 [地域要因] 近くに吊橋を有しているが鉄道からは距離があり主要な産業もなく都市部と隔絶したような地域である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。).